

EDJ 1996/8467

Audiencia Provincial de Salamanca, S 19-11-1996, nº 612/1996, rec. 710/1996
Pte: García del Pozo, Ildefonso

Resumen

Aunque por motivos diversos, la Audiencia confirma la sentencia dictada en primera instancia, que declaró la posesión por parte de los demandados de la finca litigiosa. Se basa en que la finca fue cedida para una finalidad concreta, cual era la de que en la misma el ahora demandado pudiera fijar su domicilio familiar, por lo que la posesión en la que se encuentra no puede equipararse a una situación de arrendamiento ni de precario, sino que tiene su fundamento en un contrato de comodato. Ello implica que el titular no puede reclamar la cosa sino cuando haya concluido el uso o finalizado el tiempo para el que se pactó, a menos que concurra una situación de urgente necesidad, por lo que si la posesión de los demandados se encuentra amparada en un título oponible a la demandante, es indudable que no puede ser acogida la pretensión de ésta de entrega de tal posesión material.

NORMATIVA ESTUDIADA

RD de 24 julio 1889. Código Civil
art.1543 , art.1741 , art.1749 , art.1750

ÍNDICE

ANTECEDENTES DE HECHO	2
FUNDAMENTOS DE DERECHO	2
FALLO	4

CLASIFICACIÓN POR CONCEPTOS JURÍDICOS

ARRENDAMIENTOS URBANOS

CUESTIONES DE PROCEDIMIENTO

Juicio de desahucio

Precario

Concepto

PRÉSTAMO

COMODATO

FICHA TÉCNICA

Procedimiento:Apelación, Arrendamientos urbanos

Legislación

Aplica art.1543, art.1741, art.1749, art.1750 de RD de 24 julio 1889. Código Civil

Cita art.736 de Ley 1/2000 de 7 enero 2000. Ley de Enjuiciamiento Civil LEC

Cita art.609 de RD de 24 julio 1889. Código Civil

Jurisprudencia

Citada en el mismo sentido sobre ARRENDAMIENTOS URBANOS - CUESTIONES DE PROCEDIMIENTO - Juicio de desahucio - Precario - Concepto por SAP Barcelona de 5 noviembre 2002 (J2002/100603)

Citada en el mismo sentido sobre ARRENDAMIENTOS URBANOS - CUESTIONES DE PROCEDIMIENTO - Juicio de desahucio - Precario - Prueba, ARRENDAMIENTOS URBANOS - CUESTIONES DE PROCEDIMIENTO - Juicio de desahucio - Precario - Concepto por SAP Madrid de 3 diciembre 2004 (J2004/228297)

Citada en el mismo sentido sobre ARRENDAMIENTOS URBANOS - CUESTIONES DE PROCEDIMIENTO - Juicio de desahucio - Precario - Supuestos diversos por SAP Granada de 25 noviembre 2005 (J2005/304424)

Citada en el mismo sentido sobre ARRENDAMIENTOS URBANOS - CUESTIONES DE PROCEDIMIENTO - Juicio de desahucio - Precario - Prueba, ARRENDAMIENTOS URBANOS - CUESTIONES DE PROCEDIMIENTO - Juicio de desahucio - Precario - Concepto por SAP Baleares de 24 mayo 2007 (J2007/159831)

Citada en el mismo sentido sobre ARRENDAMIENTOS URBANOS - CUESTIONES DE PROCEDIMIENTO - Juicio de desahucio - Precario - Prueba, ARRENDAMIENTOS URBANOS - CUESTIONES DE PROCEDIMIENTO - Juicio de desahucio - Precario - Concepto por SAP Baleares de 7 junio 2007 (J2007/166900)

Citada en el mismo sentido sobre ARRENDAMIENTOS URBANOS - CUESTIONES DE PROCEDIMIENTO - Juicio de desahucio - Precario - Prueba por SAP Baleares de 27 septiembre 2007 (J2007/284976)

Citada en el mismo sentido sobre PRÉSTAMO - COMODATO por SAP Valencia de 28 mayo 2007 (J2007/373092)

Citada en el mismo sentido sobre PRÉSTAMO - COMODATO por SAP Valencia de 25 junio 2007 (J2007/373178)

Citada en el mismo sentido sobre ARRENDAMIENTOS URBANOS - CUESTIONES DE PROCEDIMIENTO - Juicio de desahucio - Precario - Prueba, ARRENDAMIENTOS URBANOS - CUESTIONES DE PROCEDIMIENTO - Juicio de desahucio - Precario - Supuestos diversos por SAP Baleares de 29 junio 2009 (J2009/166163)

Citada en el mismo sentido sobre PRECARIO - OTROS SUPUESTOS por STS Sala 1ª de 22 octubre 2009 (J2009/245662)

Citada en el mismo sentido sobre ARRENDAMIENTOS URBANOS - CUESTIONES DE PROCEDIMIENTO - Juicio de desahucio - Precario - Concepto por SAP Baleares de 23 febrero 2009 (J2009/63795)

Citada en el mismo sentido sobre ARRENDAMIENTOS URBANOS - CUESTIONES DE PROCEDIMIENTO - Juicio de desahucio - Precario - Supuestos diversos, ARRENDAMIENTOS URBANOS - CUESTIONES DE PROCEDIMIENTO - Juicio de desahucio - Precario - Concepto por SAP Baleares de 5 julio 2010 (J2010/185203)

Citada en el mismo sentido sobre PRÉSTAMO - COMODATO, PRECARIO - OTROS SUPUESTOS por SAP Albacete de 28 enero 2011 (J2011/23263)

Bibliografía

Citada en "La cesión gratuita de un inmueble a familiares para uso de vivienda familiar."

Citada en "El precario en las relaciones familiares"

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El día 31 julio 1996 por el Ilmo. Sr. Magistrado Juez de 1ª instancia núm. 2 de Salamanca se dictó sentencia que contiene el siguiente Fallo: Que desestimando la demanda formulada por el Procurador de los Tribunales D. Antonio Luis Martín García en nombre y representación de "Construcciones T., S.L." contra D. Bonifacio y Dª Emilia, debo declarar y declaro que los demandados poseen la finca urbana "Edificio destinado a cuadra, sito en la Fuente de San Esteban en la calle... s/n", propiedad de la actora en virtud de contrato de arrendamiento, en los términos expresados en los fundamentos jurídicos de la presente resolución. En cuanto a las costas debo condenar y condeno a la parte actora al pago de las causadas en esta instancia.

SEGUNDO.- Contra referida sentencia se interpuso recurso de apelación por la representación jurídica del demandante haciendo las alegaciones que estimó oportunas en defensa de sus pretensiones y terminó suplicando se dicte sentencia revocando la recurrida y estimando íntegramente la demanda condenando al pago de las costas de 1ª instancia a la parte demandada y decretando, en cuanto a las de esta alzada, lo mas procedente en derecho; dando traslado del recurso a la parte demandada por la misma se impugnó haciendo las alegaciones que estimó oportunas en defensa de sus intereses suplicando se dicte sentencia confirmando la recurrida condenando en costas al recurrente.

TERCERO.- Recibidos los autos en esta Audiencia se formó el oportuno rollo señalándose para la votación y fallo del recurso el día 13 noviembre actual, pasando los autos al Ilmo. Sr. Magistrado Ponente para dictar sentencia.

CUARTO.- Observadas las formalidades legales.

Vistos, siendo Ponente el Ilmo. Sr. Magistrado ponente D. Ildefonso García del Pozo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Sobre la base de error en la apreciación de las pruebas e infracción de precepto legal, concretamente del art. 1543 CC EDL 1889/1 , impugna la entidad demandante "Construcciones T., S.L." por medio del presente recurso de apelación la sentencia de 1ª instancia, la cual desestimó la demanda por ella interpuesta contra los demandados D. Bonifacio y Dª Emilia, en la cual, ejercitando una acción reivindicatoria, solicitó que se declarase el pleno dominio a su favor de la finca que en la misma se describía y que viene ocupando dichos demandados desde hace varios años, condenándole, en consecuencia, a reintegrarle la libre posesión de la mencionada finca con apercibimiento de lanzamiento, en su caso. Alega ahora en apoyo de su pretensión impugnatoria que del resultado de las pruebas practicadas no puede concluirse como acreditado, tal y como hace la sentencia impugnada, que los demandados ocupen tal finca en virtud de un contrato de arrendamiento concertado con la inicial propietaria de la misma Dª María del Rosario, madre del demandado D. Bonifacio y abuela de las personas que se la vendieron a la entidad demandante, ya que no se ha probado el pago de renta alguna durante todo el tiempo de posesión de tal finca, estando además indeterminado el plazo de duración del alegado contrato de arrendamiento, que constituyen elementos esenciales a dicho contrato según el citado art. 1543 CC. EDL 1889/1 Y por ello interesa la revocación de tal sentencia y que se dicte otra plenamente estimatoria de las pretensiones de la referida demanda.

SEGUNDO.- Es doctrina reiteradamente establecida por la jurisprudencia (SSTS 23 septiembre 1958, 14 diciembre 1961, 6 junio 1974, 22 diciembre 1983, 31 marzo y 21 abril 1993, que para la prosperabilidad de la acción reivindicatoria de la propiedad o dominio, y en su consecuencia ordenar la entrega de la posesión material al reivindicante, han de concurrir los requisitos siguientes:

1) Que el actor justifique cumplidamente que ostenta el dominio de la cosa cuya posesión reclama en la reivindicatoria, bien por haberlo adquirido originariamente, bien derivativamente por cualquier título hábil par transmitir el dominio que ostenta el "tradens" y la subsiguiente transmisión o adquisición del mismo por el "accipiens" unido al modo o "traditio" de la cosa por cualquiera de los medios

que reconoce nuestro derecho en el art. 609 CC EDL 1889/1 ; si bien, bastará que el primero, por si o juntamente con los propietarios que le precedieron o de quienes traiga causa, justifique haber poseído el bien objeto de transmisión el tiempo preciso, con los demás requisitos necesarios, para haber adquirido su dominio por usucapión; por el contrario no se estima preciso que acredite el actor su actual titularidad, la cual se presume a su favor, correspondiendo al demandado, si la niega o desconoce, probar que ese derecho ha dejado de pertenecerle al actor ha sido sustituido por otro que no conlleva la facultad o derecho de posesión inmediata de la cosa objeto de la acción.

2) Que "se acredite que el dominio, que se invoca como fundamento de la acción, recae sobre la concreta cosa objeto de la misma, identificándola plenamente.

3) Finalmente es preciso que la acción se dirija inexcusablemente contra el poseedor o detentador de la cosa cuya propiedad se reclama, detentador que, si opone un título que legitime la posesión, impone al reivindicante la necesidad de pedir y demostrar la ineficacia del mismo para oponerse a la entrega de la posesión inmediata que el actor pretende, y además, si la acción se ejercita sobre un inmueble, es necesario pedir, previamente o a la vez la cancelación de la inscripción correspondiente, si la finca se encuentra inmatriculada en el Registro de la Propiedad y dicha acción hace incompatible la situación registral impugnada con la titularidad del reivindicante o accionante.

TERCERO.- No cuestionándose por las partes ni la titularidad dominical de la entidad demandante respecto a la finca litigiosa, al haberla adquirido a los anteriores propietarios mediante contrato de compraventa documentado en escritura pública de fecha 30 enero 1989, ni existiendo duda alguna en relación con la identificación de la misma, el tema objeto de debate se circunscribe a si la posesión que sobre ella viene disfrutando los demandados desde hace ya muchos años obedece a la mera tolerancia o tiene su apoyo y justificación en algún título posesorio oponible al derecho de la demandante.

A efectos de resolver tal cuestión se hace preciso destacar determinados hechos objetivos, debidamente acreditados y que ya se consignan en la propia sentencia impugnada, tales como los siguientes:

1) Aproximadamente en el año 1959 D^a María del Rosario entonces propietaria de la finca litigiosa, cedió en uso la misma a su hijo D. Bonifacio, hoy demandado, estando construido en aquel entonces sobre la misma en edificio destinado a cuadra.

2) A partir de aquel momento y a lo largo de varios años el referido demandado D. Bonifacio construyó en dicha finca una vivienda, que posteriormente incluso fue mejorando, para que sirviera de domicilio y residencia de su familia.

3) Con fecha 25 mayo 1966 D^a María del Rosario vendió en documento privado a otro de sus hijos, D. Luis, diversas fincas, y entre ellas la que es objeto del presente procedimiento, cuya validez fue declarada en sentencia que se dictó en el procedimiento seguido al efecto en el Juzgado de 1^a instancia núm. 7 de esta ciudad con el núm. 504/1991.

4) Durante todo el tiempo transcurrido desde la mencionada venta hasta su fallecimiento D. Luis conoció y consintió las obras que en la referida finca realizó el ahora demandado D. Bonifacio sin que conste la existencia de oposición a las mismas en momento alguno.

5) Tras el fallecimiento de D. Luis sus herederos vendieron la referida finca, juntamente con otras, a la entidad demandante en escritura pública de fecha 30 enero 1993.

Por el contrario, estima esta Sala, discrepando del criterio mantenido en la sentencia impugnada, que de una apreciación conjunta de las pruebas practicadas no puede concluirse como debidamente acreditado que el demandado abonara cantidad alguna en concepto de renta bien a su madre, inicial propietaria de la finca, bien a los sucesivos propietarios de la misma, ya que aunque algunos de los testigos afirman que abonó alguna cantidad más bien simbólica a aquella propietaria, no puede desconocerse las estrechas relaciones parentales que tienen con el demandado, y tampoco puede considerarse tal el apoyo económico o asistencial que algunas ocasiones pudiera prestar a la misma.

CUARTO.- Por consiguiente, si los demandados no han acreditado debidamente el pago de renta a los diversos propietarios de la finca litigiosa es indudable que la posesión que vienen disfrutando de la misma no puede encontrar su amparo en un contrato de arrendamiento, al ser aquél un elemento esencial del mismo de acuerdo con lo establecido en el art. 1543 CC. EDL 1889/1

Ahora bien, si en la referida finca, cuyo uso le fue cedido por la inicial propietaria D^a María del Rosario, el ahora demandado D. Bonifacio construyó una vivienda, en la que fijó su domicilio y residencia, en unión de su familia, la que incluso fue mejorando en años posteriores, y si el posterior propietario D. Luis, del que traen causa los vendedores que se la transmitieron a la entidad ahora demandante, siguió consintiendo tal situación, que le era perfectamente conocida ha de concluirse que aquella cesión de uso no lo fue de una manera general e indeterminada, sino para una finalidad concreta, cual era la de que en la misma el ahora demandado pudiera fijar su domicilio familiar. Por lo que la posesión en la que ahora se encuentran los demandados no puede equipararse a una situación de precario, sino que tiene su fundamento en un contrato de comodato a que se refieren los arts. 1741 CC EDL 1889/1 y ss.

A tal fin es de señalar que la figura del precario ha sido perfilada por la doctrina jurisprudencial como la tenencia o disfrute de una cosa ajena sin pago de renta merced ni razón en derecho distinta de la mera liberalidad de su propietario, de cuya voluntad depende poner término a su tolerancia. Por el contrario, el contrato de comodato, que guarda evidentes similitudes con el precario, ya que asimismo se cede una cosa para su uso y disfrute sin pagar renta o merced, se diferencia esencialmente de aquél en que en el comodato la cosa es entregada para un uso o tiempo determinado.

Es decir, si la posesión se concede "in genere", a título de mera tolerancia y sin especificar su uso o su duración, nos encontraríamos ante la figura del precario, y si por el contrario se especifica su tiempo o su utilización se constituye el contrato de comodato. Esta diferenciación entre una y otra figura jurídica tiene una indudable incidencia en sus resultados prácticos, dado que, tratándose del

precario, puede el titular reclamar la cosa a su voluntad, instando el lanzamiento del precarista, mientras que, tratándose del comodato, no puede reclamar la cosa prestada sino cuando haya concluido el uso o finalizado el tiempo para el que se pactó, a menos que concurra una situación de urgente necesidad, como establecen los arts. 1749, y 1750 CC. EDL 1889/1

En apoyo de tal doctrina puede citarse, entre otras, la STS 2 diciembre 1992, en la que se establece que, cuando se cede una vivienda para que la habiten los esposos con sus hijos, no cabe entender que no exista la determinación de su uso, ya que éste está fijado por la proyección unilateral que el comodato le enviste la doctrina mayoritaria que consiste en servir de habitación a la familia de los demandados, y como tal uso preciso y determinado lo impregnado la característica especial que diferencia al comodato del precario, pues aun cuando no se haya especificado el tiempo de duración éste viene circunscrito y reflejado por esa necesidad familiar.

QUINTO.- Por consiguiente, si la posesión de los demandados se encuentra amparada en un título oponible a la demandante, es indudable que no puede ser acogida la pretensión de ésta de entrega de tal posesión material, por lo que ha de ser rechazado el recurso de apelación y confirmada aun cuando fundada en distinta motivación, la sentencia impugnada.

SEXTO.- Las costas de esta 2ª instancia han ser impuestas a la recurrente, por imperativo de lo dispuesto en el art. 736 LEC. EDL 2000/77463

FALLO

Desestimando el recurso de apelación interpuesto por la entidad demandante "Construcciones T., S.L., representa por el Procurador D. Antonio Luis Martín García, contra S 31 julio 1996 dictada por el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez 1ª instancia núm. 2 de esta ciudad en el juicio de cognición del que dimana el presente rollo, la debemos confirmar y confirmamos íntegramente, con imposición a la recurrente de las costas causadas en esta 2ª instancia.

Así por esta nuestra sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos. Fernando Nieto Nafria.- Ildefonso García del Pozo.- Manuel Moran González.